

Edificio singular

2

201 - 207 →
← 208 - 211

UN HOTEL CON
PASADO
DOUBLETREE BY HILTON



El ascensor histórico
situado en el ojo de la
escalera principal protegida,
tras su rehabilitación.



PARA EL PRIMER HILTON DEL CENTRO DE MADRID SE RESTAURAN UNAS VIVIENDAS DE 1925 RESPETANDO SU ALTO GRADO DE PROTECCIÓN. MÁS DE 60 HABITACIONES SE DISTRIBUYEN EN CINCO PLANTAS, UNIDAS POR UN ASCENSOR PANORÁMICO Y OTRO HISTÓRICO EN LA GRAN ESCALERA.

Carlos Page

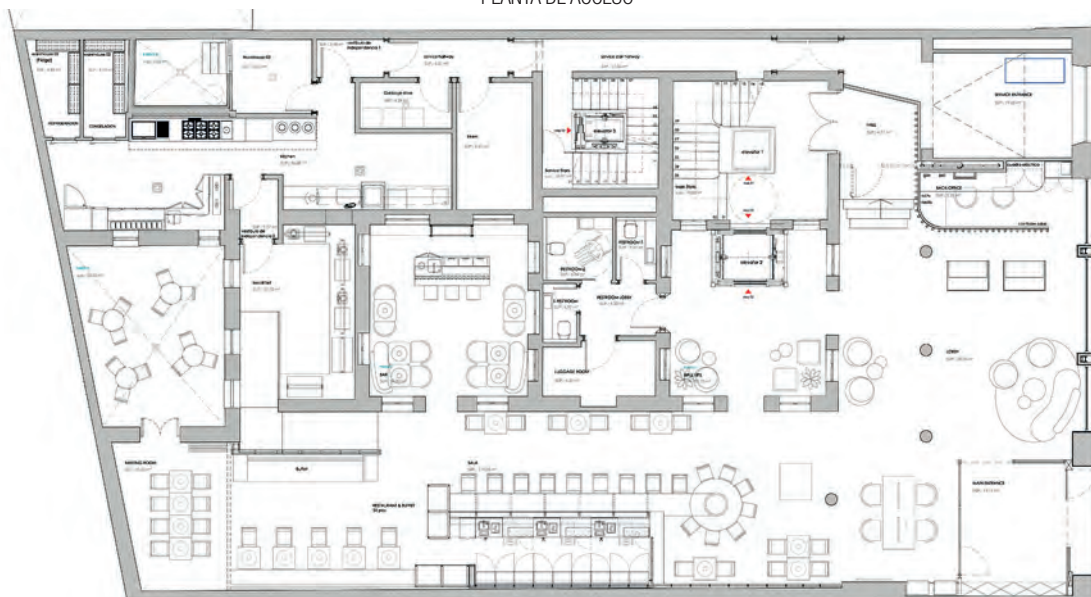
Nuevas reglas. La transformación del edificio protegido de la calle San Agustín 3 en hotel de cuatro estrellas pasa principalmente por intervenir sobre la estructura metálica existente y rehabilitar las dos escaleras y las fachadas al exterior y a los cuatro patios. Son los dos aspectos que Javier Abasolo Delgado, arquitecto técnico y director de la Ejecución de la Obra, destaca.

Debido al nuevo uso y, en consecuencia, al cambio de las hipótesis de carga, el hotel precisa un significativo refuerzo estructural. “De las muchas actuaciones puntuales en vigas y pilares concretos que se llevaron a cabo”, precisa el técnico, “la más importante fue el refuerzo de forjados, suplementando una capa de compresión prácticamente inexistente con otra de 5 o 6 cm de espesor, arma-

2



PLANTA DE ACCESO



1. Exterior de la entrada al hotel, después de la rehabilitación
2. Vista del restaurante, en la planta baja.
3. Encuentro de jácena y viga en la estructura existente.
4. Conexión del forjado con los muros de carga.
5. Estado de la estructura metálica original.

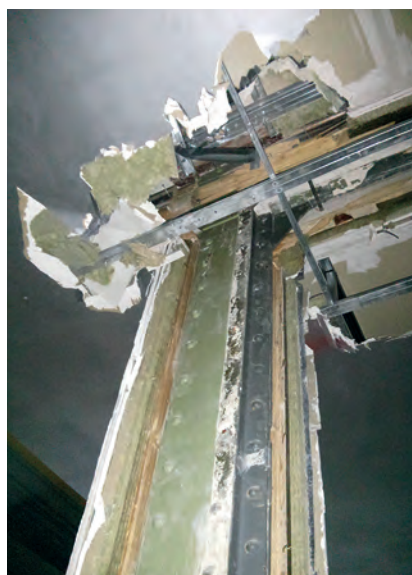


da con mallazo electrosoldado”. Y sigue: 3
“para que trabajaran de forma solidaria las viguetas metálicas y la nueva capa, se soldaron pernos conectores de la marca N’Akron en el ala superior de las viguetas, a distintas distancias según los cálculos”.

Como el nivel de piso terminado está condicionado por los rellanos de escalera principal, protegida, la capa de compresión ejecutada se regulariza con el *heli-cóptero* para servir de base a la moqueta o tarima. Sobre y bajo dicha capa se coloca el aislamiento acústico, una lámina anti-impacto Trocellen.

COMUNICACIÓN VERTICAL

Para el funcionamiento del hotel y como doble salida de evacuación de plantas se cuenta con los dos núcleos de escaleras, elementos de rehabilitación obligatoria.



4

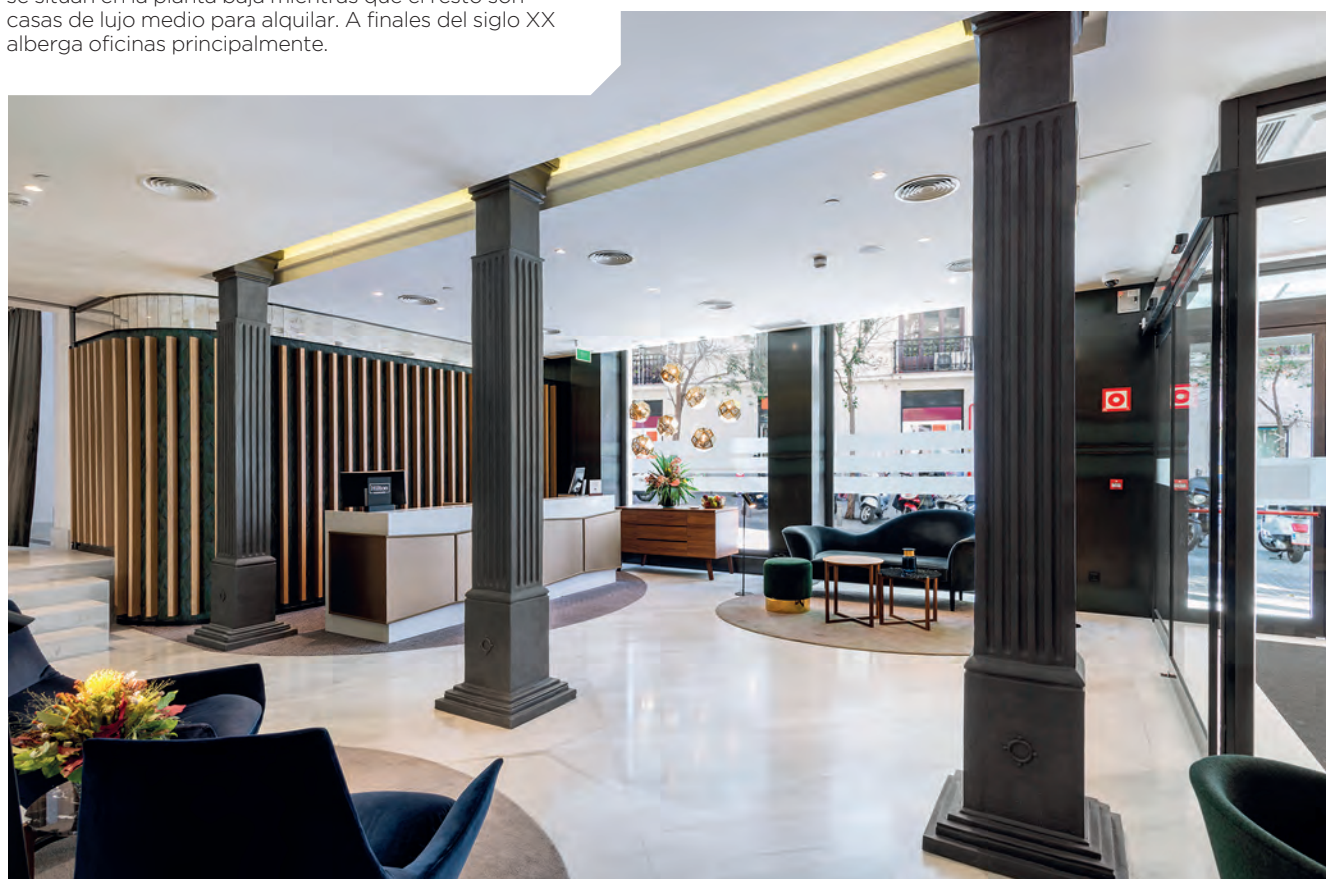
5

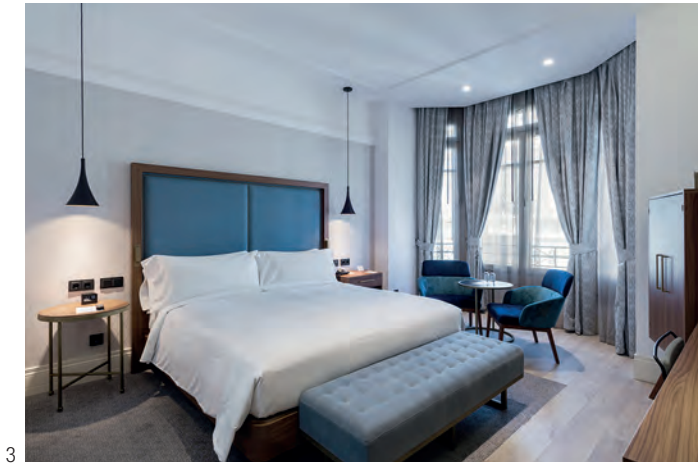


HISTORIAS DE USO

VIVIENDAS, OFICINAS Y HOTEL

Joaquín Saldaña recibe el encargo del duque de Tarifa y Denia, propietario del solar. La edificación, de cinco pisos con sótano y azotea, concluye en 1925. Un local para almacén, vivienda de porteros y cuartos para inquilinos se sitúan en la planta baja mientras que el resto son casas de lujo medio para alquilar. A finales del siglo XX alberga oficinas principalmente.





1. Corredor para las habitaciones de segunda planta.
2. Vista del lobby y del área de acceso.
3. Una de las habitaciones con mirador.
4. Aspecto de la parte superior del forjado
5. Lámina extendida antes de ejecutar la capa de compresión.
6. Nueva capa de compresión.

Así, se procede a restaurarlos, manteniendo los elementos originales o sustituyéndolos por otros del mismo material o similar cuando su estado de conservación no lo permite. El ascensor existente en el ojo de la escalera principal también se rehabilita y se pone en funcionamiento. Por último, el proyecto contempla la instalación de dos nuevos elevadores, uno en el hueco de la escalera de servicio y el otro en el patio, panorámico.

“Sin duda, se trata de uno de los elementos estrella de la obra”, afirma Absoluto Delgado. Es un ascensor eléctrico de tracción sin sala de máquinas, con la maquinaria situada dentro del hueco, fijada sobre guías; con doble acceso, carga hasta 1.000 Kg (13 personas), accesible para personas con discapacidad, con cerramiento de vidrio y de la firma Schindler.

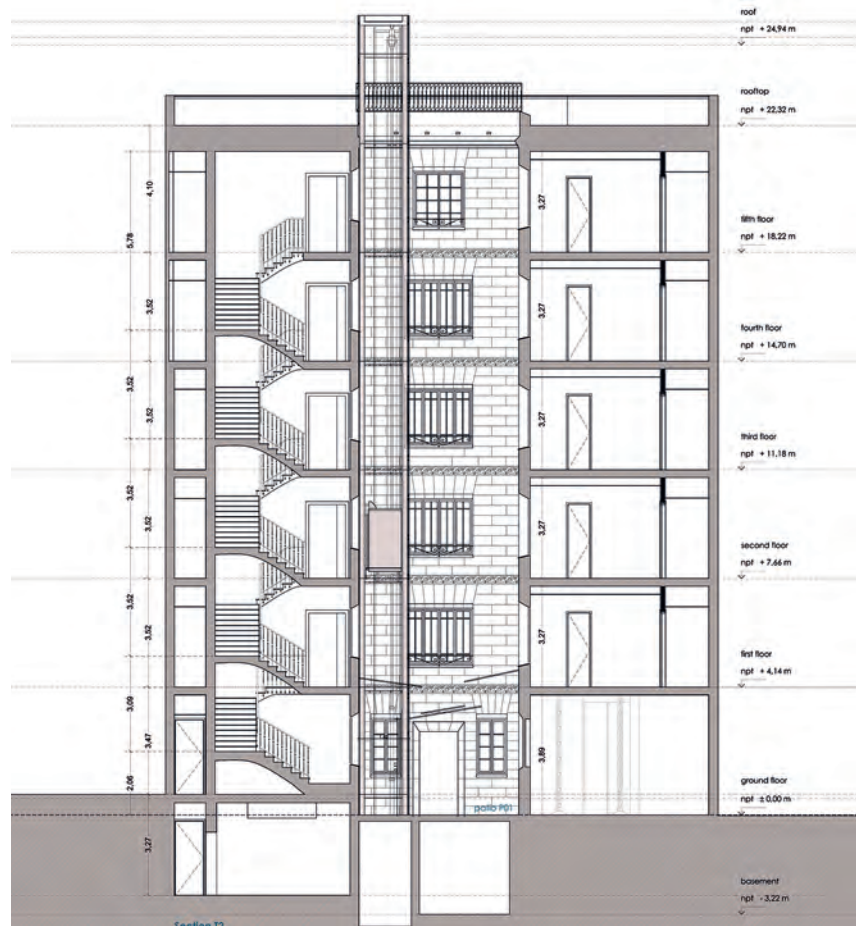
“Se le hizo una estructura independiente a base de perfiles HEB 140, IPE140 y riostras con redondos de 12 mm. Todo ello, apoyado sobre los muros de hormigón armado del foso, se ancló a los cantos de los forjados y se cubrió con un forjado de chapa colaborante en su parte superior”, describe el arquitecto técnico.

“Elegimos un cerramiento de vidrio 6+6 Planiclear con lamina de PVC Silence de 0,38 mm fijado a dicha estructura, pensando en la protección acústica, ya que las ventanas de algunas habitaciones dan al mismo patio”.

REVESTIMIENTOS

El revestimiento de los patios se encontraba en muy malas condiciones. Su revoco a la cal a la martillina estaba parchado con mortero de cemento y la instalación de saneamiento se había sacado al exterior, alterando y generando diversas patologías. “Se recuperó el revoco rehaciéndolo como el original y utilizan-

SECCIÓN TRANSVERSAL POR PATIO, CON ASCENSOR PANORÁMICO





1



2



3



4

5



PLANTA QUINTA



1. Intervención en la estructura, durante la obra
2. Jácenas y vigas del ascensor panorámico.
3. Nudo de la estructura.
4. Patio con el lucernario del bar, tras la rehabilitación.
5. Una de las habitaciones dobles con terraza, con vistas al Congreso.



do las juntas del despiece existente para cortar por él los nuevos paños”, concreta Javier Abasolo. Para las medianeras traseras, que dejaban la fábrica de ladrillo al aire sin ningún tipo de revestimiento, se usa un sistema SATE que lleva aislamiento, impermeabilización y revestimiento al exterior.

En cuanto a la fachada exterior, en la planta baja emplea piedra berroqueña y soportes de hierro; el resto es de fábrica de ladrillo y revoco a la catalana. Se procede a su limpieza y rehabilitación.

“La protección del alzado principal incluye su carpintería exterior pero permitía sustituirla por otra de igual morfología, apertura, palillería, frailerros, etc y por supuesto de madera lacada, como la primitiva”, afirma el director de la Ejecución. “Se decidió aprovechar parte del cerco original a modo de precerco, dado su buen

estado y su impecable recibido al muro”. Los vidrios elegidos son de 6+6/16/4+4, que garantizan las condiciones acústicas y térmicas de las habitaciones. Así se completa la mejora del aislamiento de la envolvente, reduciendo el gasto energético.

Otras actuaciones con esta intención ecológica son la iluminación tipo LED y el control centralizado del consumo en todas las dependencias; además, de forma pasiva, la geometría del edificio aprovecha el soleamiento para funcionar de forma eficiente.

INSTALACIONES

Las instalaciones del edificio responden a las exigencias de la propiedad y del franquiciador, superando con mucho las de la normativa actual. “Un punto problemático fue la necesidad de un depósito de agua para la instalación de

PCI con capacidad suficiente”, comenta Abasolo Delgado, “y bajo el patio de luces era el único sitio posible donde situarlo”.

El perímetro original se compone por tres zapatas corridas que soportan sus muros de carga; siendo el otro lado un muro de carga que llega hasta la planta -1. “La excavación del patio se realizó con nuevos muros de hormigón armado ejecutados por bataches de no más de 1,20 m de ancho y trasdosados a los muros de fábrica existentes”, señala el arquitecto técnico.

“También la losa del fondo se hizo batache a batache y, una vez acabados los muros perimetrales, se ejecutó la losa superior (de planta baja)”. Durante todo el proceso se entibaban las cuatro paredes de excavación con codales de



1. Gimnasio, situado en planta sótano.
2. Ámbito del business center, en el nivel del acceso.



tubo de acero y placas de anclaje. Entre la losa de cimentación y el muro perimetral, se extiende un cordón de impermeabilización.

El programa del hotel exigía los siguientes espacios: recepción y lobby de entrada, zona de servicio, cocina (inclu-

yendo almacenes, cámara y cuarto de bañuras), aseos públicos, despacho de dirección, gimnasio, cuartos técnicos, de instalaciones y mantenimiento, oficinas de planta y 61 habitaciones con baño independiente. La arquitecta Alicia Alberca Mínguez mantuvo como premisa que

el cliente localizara con facilidad los cuartos en cada planta. “El distribuidor de acceso es de trazado claro y recto, rodeando los patios. Se aprovechan los huecos existentes para que tenga luz y ventilación natural en todos sus tramos, lo que ayuda a la orientación”.

ALZADO PRINCIPAL A LA CALLE SAN AGUSTÍN



FICHA TÉCNICA

Promotor:

Green Investment s.l.

Proyecto / Proyectista:

Alicia Alberca Mínguez. Arquitecto.

Dirección de obra:

Alicia Alberca Mínguez. Arquitecto.

Director de la Ejecución de la Obra:

Javier Abasolo Delgado. Arquitecto técnico.

Coordinación de Seguridad y Salud

En fase de proyecto y ejecución
Natalia Martín (Eurcontrol).

Empresa constructora:

Ferrovial

Presupuesto ejecución material:

3.000.000 €

Fecha de inicio de la obra:

Julio 2015

Fecha de finalización de la obra:

Junio 2017

Ubicación:

Calle San Agustín 3. 28014 Madrid.